

Spørgeskema: undersøgelse af salg og udleje af ejendomme i livsforsikrings- og pensionsbranchen

Virksomheder omfattet af undersøgelsen
<ul style="list-style-type: none">• Magistrenes Pensionskasse• Topdanmark Livsforsikring A/S• Topdanmark Livsforsikring II A/S• Topdanmark Livsforsikring V A/S• AP Pension• Lægernes Pensionskasse• Nordea Pension• PFA Ejendomme A/S• Juristernes og Økonomernes Pensionskasse• Codan Pension• Danica Pension, Livsforsikringsaktieselskab• Arkitekternes Pensionskasse• Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger• Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse*• Pensionskassen for Bioanalytikere*• Pensionskassen for Ergoterapeuter og Fysioterapeuter*• Pensionskassen for Jordemødre*• Pensionskassen for Kontorfunktionærer*• Pensionskassen for Lægeseekretærer*• Pensionskassen for Sygeplejesker*• Pensionskassen for Socialrådgivere og Socialpædagoger*• Pensionskassen for Økonomaer m.v.*• PKA+Pension Forsikringsselskab A/S har meddelt, at de ikke har investeret i ejendomme
* estimeret, da de ikke har udfyldt spørgeskemaet, men indsendt andet materiale.

UDLEJE

I. Administration af udlejningsejendomme

1. Hvem administrerer ejendommene?	
12 (heraf 9 kun for så vidt angår tildeling)	Virksomheden selv
	Et datterselskab
2	Et administrationsselskab i koncernen
17	Et administrationsselskab udenfor koncernen

II. Retningslinier

2. Har virksomheden nedskrevet retningslinier for udlejning af ejendomme?	
22	Ja
	Nej

3. Hvis der er nedskrevne retningslinier, er de så offentligt tilgængelige?	
11	Ja
11	Nej

4. Hvis der er nedskrevne retningslinier, kan de så fraviges?	
13	Ja
9	Nej

5. Hvis de kan fraviges:	
På hvilke områder kan der ske fravigelse?	
Svar: <ul style="list-style-type: none">• Der kan ikke fraviges på lejevilkår, men alene på tildeling. Dette sker dog meget sjældent.• Medarbejderne har prioritet foran andre medlemmer• Sygdom, skilsmisse og kunderationer• Tildeling	
Hvem træffer beslutning, hvis retningslinierne fraviges?	
Svar: <ul style="list-style-type: none">• Direktionen• Direktionen• Direktionen• De enkelte bestyrelser	

III. Lejere

6. Hvem kan leje ejendomme?	
22	Kunder/medlemmer
8	Ansatte eller deres familier
4	Samarbejdsparter/forretningsforbindelser
11	Andre

IV. Vilkår og lejens størrelse

7. Hvordan fastsættes lejen?
Svar: <ul style="list-style-type: none">• Til højest opnåelige husleje i henhold til lejelovgivningen.• Markedsleje.• Markedsvilkår og lovgivningen• Indenfor lejelovgivningens rammer og med henblik på at opnå det højst mulige investeringsafkast. Den omkostningsbestemte leje for boliger reguleres jf. lovgivningen, mens lejen ved ny- eller genudlejning af boliger omfattet af lejelovens § 5, stk. 2 (gennemgribende moderniserede lejemål) reguleres mindst en gang årligt efter indstilling fra eksterne rådgivere og administrator. For erhvervslejemål reguleres jf. indgåede lejeaftaler, og ved indgåelse af ny lejemål fastsættes leje efter indstilling fra administrator/rådgiver med udgangspunkt i gældende markedsvilkår.• Markedsleje / det lejedes værdi.• Afhænger af lejelovgivningens regler for den pågældende ejendom. Hovedparten af PFA's boligportefølje er fra 1992 (BRL §15a) eller senere, hvor lejefastsættelsen ved udlejning sker efter vurdering af markedsf forholdene.• Fastsættes til den højst mulige leje i forhold til gældende lovgivning og vurdering af markedsf forholdene.• Efter reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven.• Søges maksimeret på de givne markedsvilkår for det enkelte lejemål, herunder de lovgivningsbestemte for visse boliglejemål. Efter lejeloven• På markedsvilkår efter lejelovgivningens regler.• Markedslejen.• Markedslejen eller omkostningsbestemt leje i ejendommen

8. Kan principperne for fastsættelse af lejen fraviges?	
	Ja
22	Nej

9. Hvis ja, hvem træffer beslutning om at fravige principperne for fastsættelse af lejen?
Svar:

10. Beskriv virksomhedens praksis for at udleje ejendomme, hvis det er besluttet at sælge ejendommen.
Svar: <ul style="list-style-type: none"> • Udlejning standses, når der er indgået endelig aftale med køber. I tilfælde af salg af boliger som ejerlejligheder standses udlejningen, når der er truffet beslutning om sådant salg. • Salg sker gennem ejendomsmægler til markedspris. • Efter beslutning om salg udlejes lejlighederne helst ikke. Ved meget lang sagsbehandling har vi dog i enkelte tilfælde udlejet på tidsbegrænset basis for at undgå kommunal kritik. • Uændret i forhold til ovennævnte praksis for udlejning af ejendomme, der ikke er til salg. • Der sælges alene ejerlejligheder. Genudlejning af fraflyttede lejligheder sker generelt ikke, og i givet fald sker det til markedslejen. • 2-3 måneder før salget starter, tilskrives opnoterede på ventelisten med oplysning om, at ejendommen skal sælges som ejerlejligheder, og at ventelisten ophører. Opnoterede, der er interesserede i at leje, opfordres til at rette henvendelse til Dan-Ejendomme A/S, der administrerer ventelisten, med henblik på det praktiske. Ved henvendelsen til de opnoterede gives ikke oplysninger om salgspriser og eventuel rabat til lejere ved køb. Aktuelt sælges Langelinie-byggeriet. • Principper for udlejning gælder indtil ny ejer overtager ansvaret og i øvrigt i henhold til aftale med køber • Genudlejning stoppes, medmindre tidshorizonten til salget er langt, hvor korttidslejemålet tilstræbes i den mellemliggende periode. Modernisering stoppes. • Ifald salget vedrører en ejendom med lav omkostningsbestemt leje vil evt. ledige lejligheder ikke blive søgt udlejet. Derimod vil

lejligheder i ejendomme, hvor lejen er baseret på den opnåelige markedspris, fortsat blivesøgt udlejet efter samme principper som gælder, ifald ejendommen ikke er påtænk solgt.

- Vi har ingen praksis, da der aldrig er truffet beslutning om salg af udlejningsejendomme.

RENOVERING

V. Kriterier

11. Har virksomheden en fast praksis for, hvornår ejendomme renoveres, og hvilke kriterier ligger til grund for virksomhedens beslutning om renovering?

Svar:

- Renovering og modernisering gennemføres løbende for at sikre størst muligt afkast af enendomsinvesteringen
- Topdanmark har ikke ejendomme, hvori der er lejligheder som det pt. Vil være muligt at renovere – med lejeforhøjelse til følge. Renovering af ejendommene i øvrigt sker efter individuel vurdering.
- Hvis det er lovmæssigt muligt og økonomisk fordelagtigt for AP Pension moderniseres evt. totalrenoveres ledige lejligheder inden genudlejning på markedsvilkår.
- Driften af ejendomme sker ud fra langsigtede 10-årige budgetter, der baseres på optimal drift af ejendomme ud fra investeringsmæssige overvejelser. Budgetterne godkendes årligt – jf. forretningsordnenen for bestyrelsen og direktionen i pensionskassen – af pensionskassens direktion.
- Ja – ældre lejligheder moderniseres som hovedregel inden genudlejning. Beslutning om renovering afhænger alene af afkastet af investeringen.
- PFA's ejendomme er generelt i særdeles god stand som følge af den løbende vedligeholdelse.
- Renovering af ejendomme sker løbende efter en konkret teknisk vurdering med udgangspunkt i 10-årige vedligeholdelsesbudgetter. Ejendommene og individuelle lejemaal moderniseres i henhold til gældende lovgivning med henblik på at opnå det størst mulige afkast.
- Ja, lejlighederne moderniseres i det omfang det er muligt efter lovgivningen med henblik på at optimere afkastet.
- Alene forretningsmæssig betragtning under hensyntagen til løbende optimering af afkast.
- Lejligheder som bliver ledige og som ikke lever op til nutidig standard, moderniseres før genudlejning.

- Ejendomsmodernisering og forbedringer gennemføres, når det er hensigtsmæssigt og fornuftigt, med overholdelse af alle formelle regler. Ved lejerskift i pensionskassens ældre lejligheder gennemgår lejlighederne modernisering efter nærmere vurdering. Ved henvendelse fra lejerside med ønske om modernisering, behandles forslagene positivt og huslejen reguleres efter gældende regler for sådanne forbedringer. I forbindelse med moderniseringer varsles de lejeforhøjelser, det er muligt at opkræve i henhold til lovgivningen på området.

SALG

VI. Retningslinier

12. Har virksomheden nedskrevet retningslinier for salg af ejendomme?

18	Ja
3	Nej

13. Hvis der er nedskrevne retningslinier, er de så offentligt tilgængelige?

	Ja
18	Nej

14. Hvis der er nedskrevne retningslinier, kan de så fraviges?

	Ja
18	Nej

15. Hvis de kan fraviges:

På hvilke områder kan der ske fravigelse?

Svar:

Hvem kan fravige retningslinierne?
Svar:

VII. Salgspris og vilkår

16. Sælges altid til markedsvilkår?	
22	Ja
	Nej

17. Hvordan fastsættes salgsprisen generelt?
<p>Svar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Som den højst opnåelige markedspris (som fastsat ved hjælp af ekstern mægler og intern vurdering). • Bedst mulig markedspris opnået ved ekstern ejendomsmægler. • Efter vurdering fra en eller flere statsaut. Ejendomsmæglere. • Ud fra pensionskassens investeringsmæssige overvejelser. Der anvendes ofte eksterne uafhængige rådgivere/mæglere • Intern vurdering kombineret med mæglervurdering • Baseret på vurdering fra statsaut. ejendomsmægler(e) • Baseres på mæglervurderinger og i øvrigt bedst muligt • Ved ekstern ejendomsmægler • Salgsprisen for frigjorte lejligheder baseres på indstilling fra administrator, herunder som oftest en uvildig mæglervurdering, med henblik på optimering af salgsavancen. Salgsprisen for hele ejendomme er baseret på egen ejendomsorganisations kendskab til markedsværdien (på linie med værdiansættelsen ved vurdering af potentielle nyinvesteringer). Salg af ejendommen fordrer altid direktionens specifikke godkendelse. • Ingen præcedens. • Salg sker gennem ejendomsmæglere. • I det omfang, at der sælges ejendomme, vil det altid ske på markedsvilkår, og prisen fastsættes i overensstemmelse hermed. Det kan oplyses, at pensionskasserne ikke har solgt udlejede boligejendomme og heller ikke solgt til andelsboliger, men har dog solgt enkeltstående ejerlejligheder.

18. Hvordan fastsættes prisen, hvis en ejendom er udlejet?

Svar:

- Se svar 17
- Bedst mulig markedspris via ekstern ejendomsmægler
- Priserne fastlægges uafhængigt af, om de enkelte lejligheder er udlejet. Det er de jo normalt, når beslutning om salg træffes. Hvis det skønnes økonomisk fordelagtigt for AP Pension, kan der gives et generelt tilbud til eksisterende lejere for at fremme salgsprocessen.
- Efter samme retningslinier som under pkt. 17.
- Intern vurdering kombineret med mæglervurdering.
- Prisen fastsættes som den vurderede markedspris som ejerlejlighed uden lejer og nystandsats. Hvad angår Langelinie, jf. ovenfor, blev lejerne tilbudt en rabat på 5% af markedsprisen den første måned. Rabatten skal primært ses på baggrund af ønsket om at fremme salget til lejerne, så kapitalbindingen kan frigøres og genplaceres til et højere afkast. Priserne ændres løbende i overensstemmelse med mæglernes vurdering af markedsudviklingen i området.
- Baseres på mæglervurdering og i øvrigt bedst muligt.
- Ved ekstern ejendomsmægler.
- Som for ejendomme generelt.
- Ingen præcedens.
- Salg sker gennem ejendomsmæglere.
- Jf. spørgsmål 17.

19. Hvordan fastsættes prisen, hvis en ejendom sælges som andelsbolig?

Svar:

- Se svar 17.
- Lejelovens regler for tilbudspligt er gældende.
- Efter lovgivningen og markedsvilkårene.
- Efter samme retningslinier som under pkt. 17.
- Pris forhandles med en potentiel køber hvorefter ejendommen tilbydes beboerne til samme pris i henhold til gældende regler.
- Ikke aktuelt.
- Mæglervurdering og i øvrigt højst mulig pris fra budgiver.
- Ved ekstern ejendomsmægler
- Som for ejendomme generelt. Det bemærkes, at i de tilfælde hvor

en ejendom er overgået til andelsbolig er dette alene sket hvor lejerne har udnyttet en forkøbsret i forhold til allerede indgået aftale med en tredjepart.

- Ingen præcedens.
- Salg sker gennem ejendomsmæglere.
- Jf. spørgsmål 17.